

Planungsstand

30.11.2020

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

I BEGRÜNDUNG

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Schwarzach hat 1997 einen Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet "Degenberger Straße " beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2000 mittels Deckblatt Nr. 1 um eine zusätzliche Bauparzelle erweitert.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 wurde 2011 das Plangebiet in folgenden Teilbereichen Arrondiert:

2 a, b, c

Einbeziehung einer Teilfläche der Fl.Nr. 991/14

Einbeziehung der Fläche der Fl.Nr. 921/2

Einbeziehung der Fläche der Fl.Nr. 914/5

Mit dem Deckblatt Nr. 3 soll nun das Plangebiet auf den westlichen Teil der Flur Nr. 914 ausgeweitet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes werden planlichen Festsetzungen getroffen, die ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen zulassen. Dafür werden die Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen festgesetzt.

Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert auch für das Deckblatt.

II GRÜNORDNUNG

1. Planungsgrundlagen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wiedergegeben. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63- Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald. Der Planungsraum liegt am nordöstlichen Rand des Ortes Schwarzach und wird nördlich von der Degenberger Straße, in Richtung Westen vom Waldbach, einem 0,5 - 2 m breiten Bergbach, begrenzt.

2. Planungskonzeption und Umsetzung

Im Plangebiet sind durch die Bebauungsplanänderung nur Nebenanlagen zulässig. Bei einer derzeitigen GRZ von 0,3 dürfen Nebenanlagen mit einer Überschreitung der GRZ von 50 % zugelassen werden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen sehr anthropogen über-prägten Hausgarten mit diversen Gartenhütten, einem Gemüsegarten, Weiher; Zäunen und diversen anderen Gestaltungsideen. Im Westen der Gartenfläche befindet sich der Waldbach, der zwischen 0,5 - 2 m breite, in einem felsig-steinigen und sandigen Bachbett fließende Bergbach besitzt bis auf kurze Abschnitte einen durchgehenden beidseitig ausgebildeten Gehölzsaum bis nach Schwarzach besitzt. Einige Zaunanlagen reichen bis in das Gewässerbegleit-grün des Waldbaches hinein.

In Sinne des Art. 16 BayNatschG wird durch die Bebauungsplanänderung eine Schutzzone mit einem Abstand von 5 Metern zum Waldbach und zum kartierten Biotop festgesetzt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, sowie Geländeänderungen nicht zulässig.

III UMWELT UND LANDSCHAFT (UMWELTBERICHT)

1. Planungsziele und Planinhalt

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Bauland und setzt ein Allgemeines Wohngebiet in erforderlichen Maßnahmen der Landschaftspflege inklusive des naturschutzrechtlichen Ausgleichs fest. Im Plangebiet sind lediglich Neben-anlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientierten sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens² (Tabelle1).

Tabelle1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	TYP A hoher Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ <= 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für Nebenanlagen und Nebengebäude	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund Entfernung von krautiger Vegetation	Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung Lebensraumverlust/ -degeneration	Boden Pflanzen/ Tiere
Anlagebedingt			
Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Bodenverlust Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss Ggf. Veränderung von Klimatopen	Boden Wasser Klima
Betriebsbedingt			
Lärm und Geruchs Immissionen durch die Garten Nutzung	Lärm, Geruch (Rauch) Düngemittel/ Spritzmittel	Lärm und Geruchs Immissionen auf Biotop Eintrag von Dünge/ Spritzmittel ins Gewässer	Tiere Tiere/ Wasser

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

3.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

An das Planungsgebiet grenzt im Norden die Degenberger Straße. Im Osten grenzt das Wohnhaus des Antragstellers sowie ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Westen begrenzt der Waldbach das Gartengrundstück. Im Süden grenzen Weideflächen an.

Die Grundstücke dienen durch Ihre Funktion als Gartenflächen der Erholung des Eigentümers. Eine Aneignbarkeit für das Wohnumfeld ist trotz der Lage in einem Bachtal nicht unmittelbar gegeben.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche eine geringe Funktion (Stufe I oben) in der Naherholung oder als Wohnumfeld.

Umweltauswirkungen:

Da die Planungsfläche im Vorfeld auch schon als Hausgarten genutzt wurde und durch die Deckblattänderung lediglich die Errichtung von Nebengebäuden und Zauanlagen auf dem Grundstück legalisiert werden, ergibt sich keine negative Auswirkung durch die Planung. Die Durchlässigkeit des Bachtals für Fußgänger wird auf 5 Meter vom Uferrandstreifen begrenzt, dies ist aber als nicht erheblich zu bewerten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es sind deshalb Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch von keiner Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen sehr anthropogen überprägten Hausgarten mit diversen Gartenhütten, einem Gemüsegarten, Weiher; Zäunen und diversen anderen Gestaltungsideen. Im Westen der Gartenfläche befindet sich der Waldbach. Einige Zaunanlagen reichen bis in das Gewässerbegleitgrün des Waldbaches hinein. Der Bereich des Waldbaches ist als Biotop kartiert (Bachsystem das Schwarzach zwischen Thal und Aimühl, Biotopnummer 7042-0123-007). Der Waldbach besitzt einen durchgehenden, beidseitig ausgebildeten Gehölzsaum bis nach Schwarzach. Er besteht überwiegend aus Erlen, denen stellenweise etwas Esche, Bergahorn und/oder Weiden beigemischt sind. Der Gehölzsaum ist zwischen 5 und 10 m breit. Die Krautschicht ist farnreich, aber z.T. etwas eutrophiert. Die Biotopfläche ist nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 BayNatSchG geschützt.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche geringe, im Bereich des als Biotop kartierten Waldbaches hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufe I oben bis III).siehe dazu auch Abbildung 1.

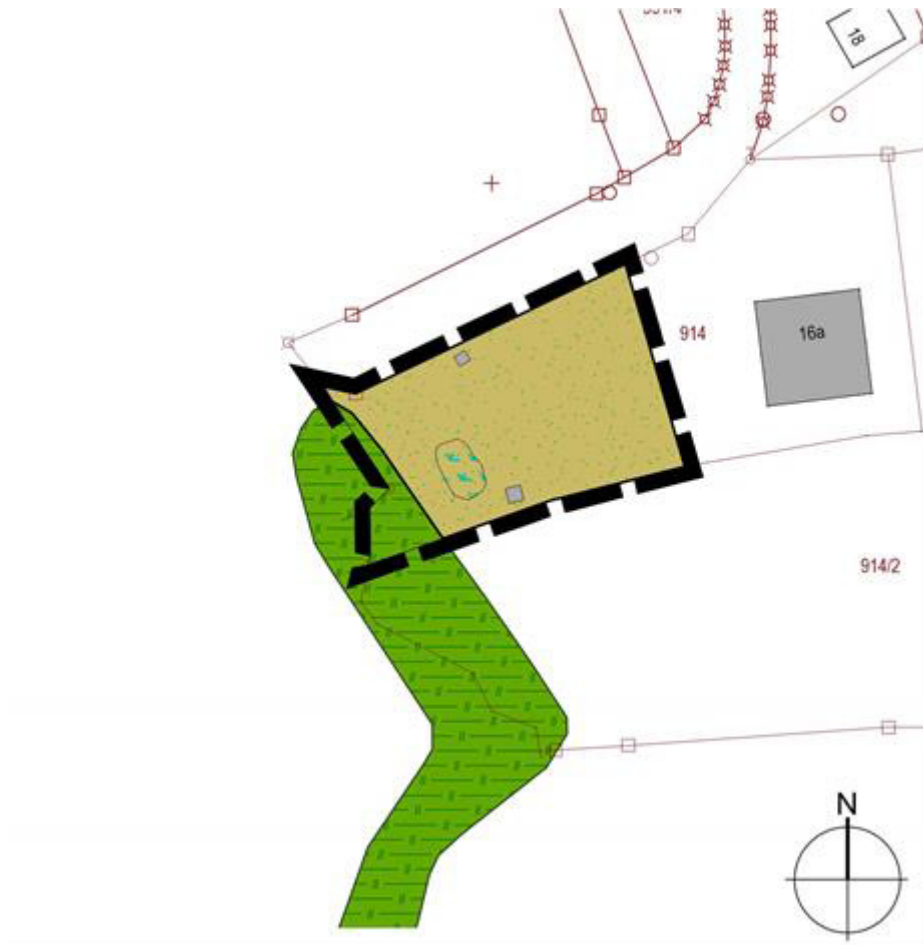
Umweltauswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung kann ein Großteil der Fläche mit Nebenanlagen bebaut werden. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens soll der natürliche Zustand des Mühlbaches - ein strukturreiches Ufer, Gewässerbett und -umfeld - erhalten und vor Eingriffen geschützt werden. Baubedingt kann es potenziell zur Beunruhigung von Vögeln mit Lebensraum in der weiteren Umgebung bei der Brut und bei der Nahrungssuche kommen. Die baubedingten Störungen wirken jedoch nur zeitlich begrenzt, und in einem Raum, der bereits heute durch Vorbelastungen gestört ist (Straßenverkehr, angrenzende Gartennutzung mit Lärm und Unruhe, landwirtschaftliche Nutzung). Betriebsbedingt ist mit Störungen durch die Gartennutzung auf das angrenzende Gewässer zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der Vorprägung der Fläche und die festgesetzte Gewässerschutzzone als gering zu bewerten.

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft



- ☐** Grenze Geltungsbereich Deckblatt
- Zustand von Natur und Landschaft**
- Gartenfläche
 - Gewässerbegleitgrün
 - Gartenteich
 - bestehende Gartengebäude

- Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**
- Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
 - Wertstufe 2 von 5 (gering)
 - Wertstufe 3 von 5 (mittel)
 - Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch)
 - Wertstufe 5 von 5 (hoch)

3.3 Schutzgut Fläche

Zustand:

Die unbebaute Fläche liegt im Außenbereich, im räumlichen Verbund zwischen zwei Siedlungsbereichen. Ein übergeordneter räumlicher Zusammenhang besteht durch die Lage im Grünzug des Bachtals.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist im Bereich des anthropogen geprägten Gartens eine geringe Bedeutung (Stufe I oben), im Bereich des Bachbegleitgehölzes eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut (Stufe II unten) auf.

Umweltauswirkungen:

Zukünftig sollen auf 850 Quadratmetern Nebenanlagen zulässig sein. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet fällt gering aus. Allerdings wird die Fläche, die vorher im unbeplanten Außenbereich lag, durch die Deckblattänderung in den Innenbereich mit einbezogen. Der übergeordnete räumliche Zusammenhang der Lage im Bachtal und zwischen den beiden Siedlungsbereichen erfährt somit eine Zäsur.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es sind deshalb erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche von zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), im Bereich des Baches fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment). Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Er hat ein mittleres Rückhaltevermögen für Nitrat und eine ebensolche relative Bindungsstärke für Cadmium. Der Standort verfügt über ein sehr geringes Säurepuffervermögen.

Aufgrund seiner Verwendung als Hausgarten zeichnet sich der Untersuchungsraum durch einen relativ hohen Nutzungsgrad aus. Es ist weiterhin von einer anthropogenen Störung des Bodenaufbaus auszugehen.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung (Stufe I oben) für das Schutzgut Boden auf.

Umweltauswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3) und der ausschließlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, sowie Geländeänderungen nicht zulässig.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen sind als gering zu bewerten.

3.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet des Waldbaches, einem Gewässer II. Ordnung, dessen felsig-sandiges Bachbett zwischen 0,5- 2 Meter breit ist. Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich allerdings in ca. 400 m Entfernung westlich des Planungsbereichs.

Zum Grundwasserstand liegen für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen vor. Durch die Lage des Plangebietes an einer Straße (Straßenentwässerung) und durch die Nähe zur Wohnbebauung (Drainagen) ist mit einem abgesetzten Grundwasserstand zu rechnen. Gewässernah ist mit einem höheren Grundwasserstand zu rechnen. Es liegen keine Aussagen zur hydrogeologischen Situation vor. Das Retentionsvermögen des Bodens kann unter Berücksichtigung der Zustandsstufen bei der Bodenschätzung als sehr hoch eingestuft werden.

Bewertung des Zustandes:

Geringe bis sehr hohe Bedeutung (Stufe I oben bis III).

Umweltauswirkungen:

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ausgenommen künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes und Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen). In diesem Sinne wird durch die Bebauungsplanänderung eine Schutzzone mit einem Abstand von 5 Metern zum Waldbach und zum kartierten Biotop festgesetzt.

Während des Baustellenbetriebes zur Errichtung der Nebenanlagen kann es durch unsachgemäße Behandlung der Baustellengewässer zu Einträgen in darunter liegende Bodenschichten kommen. Da sich der Eingriffsstandort in unmittelbarer Nähe zu einem kartierten Biotop und Fließgewässer befindet, ist auf die wasserrechtlichen Belange besonders Rücksicht zu nehmen.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit und der Oberflächenabfluss werden durch die Anlage von Nebenanlagen im Plangebiet nur geringfügig verändert. Im Zuge der Gartennutzung kann von einer intensiveren Nutzung der Bodenschicht gerechnet werden, der Schadstoffeintrag wird aber als gering angesehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs als gering zu bewerten.

3.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die geplante Wohngebietsfläche stellt zusammen mit der Umgebung aufgrund der Nutzung ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Aufgrund ihrer Lage am Rande einer möglichen Luftaustauschbahn (nach Süden verlaufender Taleinschnitt mit Gewässer) kommt ihr eine geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder den Klimaausgleich bedürftiger Siedlungsbereiche zu.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe I oben).

Auswirkungen:

Durch die Nebengebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die dauerhafte Bodenbedeckung der Gartennutzung, ein geringer Versiegelungsgrad von Erschließungsflächen mildern diesen Effekt aber deutlich ab.

Bewertung der Auswirkungen:

Die negativen Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die geplante Baufläche liegt in einem nach Süden verlaufenden Bachtal. Am westlichen Rand des Grundstücks verläuft der Waldbach mit Gewässerbegleitgrün. Im Osten des Flurstücks 914 befindet sich das Wohnhaus des Grundstückseigentümers, welches in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Südlich anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, nördlich wird das Flurstück von der Degerberger Straße begrenzt. Das Grundstück ist von Süden und Norden nur begrenzt einsehbar, da Gewässerbegleitgrün und Waldflächen bis auf circa 300 Meter an das Grundstück heranreichen. Das Grundstück wird in seinem westlichen Bereich bereits als Gartenfläche für das westlich gelegene Wohnhaus genutzt.

Generell reicht das Grundstück in das Bachtal des Waldbachs herein und stellt somit durch seine gärtnerische Prägung eine Zäsur im Grünzug dar.

Zustandsbewertung:

Die Fläche weist aufgrund der derzeitigen gärtnerischen Nutzung eine geringe Bedeutung (Stufe I oben), im Bereich des Waldbaches und Uferbegleitgrüns eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut (Stufe II unten) auf.

Umweltauswirkungen:

Durch die Einbeziehung der Gartenfläche in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes können Nebenanlagen auf der Fläche errichtet werden. Ein festgesetzter Gewässerrandstreifen verhindert Eingriffe in die sensiblen Bereiche des Mühlbaches. Die Nebenanlagen ordnen sich in Höhe und Ausgestaltung den Hauptgebäuden unter und haben dadurch keine allzu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen sind durch die Lage im Grünzug des Bachtals und die anthropogene Überprägung als mäßig zu bewerten.

3.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

In nachfolgender Tabelle 2 werden die in den Kapiteln 2.3.1 bis 2.3.8 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine **insgesamt geringe Bedeutung** des Plangebietes (Stufe I oben).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	geringe Bedeutung (I oben)	nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bis sehr hohe Bedeutung (I oben -III)	geringe Beeinträchtigungen
Fläche	geringe bis mittlere Bedeutung (I oben- II unten)	erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	geringe Bedeutung (i oben)	geringe Beeinträchtigungen
Wasser	geringe bis sehr hohe Bedeutung (I oben -III)	geringe Beeinträchtigungen
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I oben)	nicht erheblich
Landschaft	geringe bis mittlere Bedeutung (I oben – II unten)	mäßige Beeinträchtigungen
Kulturgüter	keine Bedeutung	nicht erheblich
Sachgüter	keine Bedeutung	nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	Geringe Bedeutung (I oben)	geringe Beeinträchtigungen

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Das im östlichen Bereich gelegene Wohnhaus auf Flurnummer 914 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die derzeitige Gartenfläche allerdings liegt im Außenbereich. Aufgrund der Lage außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und im Außenbereich sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig. Im Falle einer Nichtdurchführung wird das westliche Teilstück der Flurnummer 914 weiterhin im Außenbereich liegen und die bereits errichteten baulichen Anlagen und Zäune müssten rückgebaut werden.

5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in einer Höhe von 850 Quadratmetern finden nur außerhalb des kartierten Biotops und des Gewässerrandstreifens statt. Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und nur zulässigen Nebenanlagen auf der Eingriffsfläche der Eingriff nach Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) zu bemessen. Durch die Bewertung der Eingriffsfläche wird ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgelegt.

Relevante Beeinträchtigungen durch Schall- oder Schadstoffemissionen sind durch das Deckblatt 3 nicht zu erwarten, weshalb sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt. Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht. Die Aktivitäten eventueller Baumaßnahmen bei der Errichtung von Nebenanlagen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit und durch den festgesetzten Gewässerbegleitstreifen kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bodenveränderungen im Bereich des Baches wurden durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens ausgeschlossen. Eine größere Beeinträchtigung natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Nebenanlagen minimiert. Der Oberboden sollte in der Zeit von Baumaßnahmen fachgerecht gelagert und nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederverwendet werden. Zäune wurden ohne durchgehende Zaunsockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm festgesetzt. Der Schutz des Oberflächengewässers im westlichen Teil des Flurstücks wird durch die Festsetzung des Gewässerbegleitstreifens gesichert. Mit dem geplanten Vorhaben sind keine signifikanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft

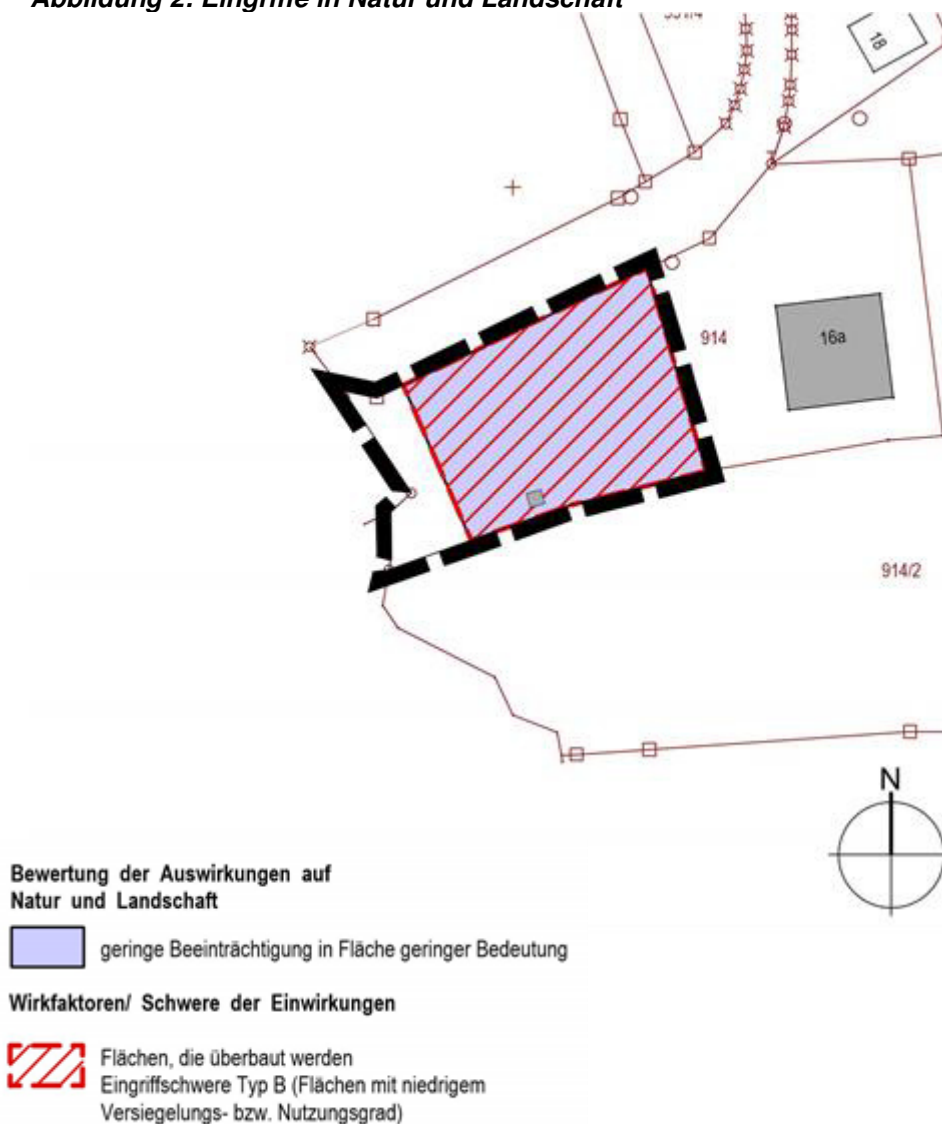


Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungssintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	2	850	0,4	340,00

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben.

Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde der Bestand aufgenommen und bewertet und dem Eingriff gegenübergestellt.

Der benötigte Ausgleich für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 340 Quadratmetern wird den Eingriffen durch das Baugebiet zugeordnet. Der Ausgleich umfasst den Flächenwert von _____ ha, welcher _____ ha reale Fläche entspricht (Anrechnungsfaktor _____).

5.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf das Vorhaben ergeben sich aufgrund des verhältnismäßig kleinen Flächenzuschnitts des Plangebietes und der Arrondierung der Ortslage in Verbindung mit dem bereits rechtskräftigen benachbarten B-Plans keine Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

5.2 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

5.3 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan Degenberger Straße soll mit Deckblatt 3 geändert werden. Dadurch wird auf Flurstück 914 Gemarkung Schwarzach Baurecht geschaffen. Der westliche Teil des Flurstücks befindet sich derzeit noch im Außenbereich. Im Plangebiet sollen nur Nebenanlagen zugelassen werden. Die Schutzgüter wurden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet. Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter wurden beschrieben und bewertet. Dazu erfolgte die Betrachtung der Bestandsituation. Der Bestand im Planungsgebiet lässt sich in zwei Kategorien und räumliche Einheiten unterscheiden. Der Bereich des kartierten Biotops und oberirdischen Bachlaufs des Waldbaches wurde nach Leitfaden mit der Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung bewertet. Der durch die Gartennutzung stark überprägte größere Teil des Plangrundstücks wurde als Gebiet geringer Bedeutung bewertet (Kategorie I oben). Da die Grundflächenzahl 0,3 für den Bebauungsplan festgesetzt ist, befindet sich das Grundstück in einem niedrigen bis mittlerem Versiegelungsgrad. Zudem sind nur Nebenanlagen zulässig.

Der Eingriff findet auf 850 Quadratmetern statt, die derzeit schon gärtnerisch geprägt sind. Die Fläche des Bachabschnittes wurde durch die Festsetzung eines Gehölzerhalts und eines Gewässerrandstreifens vor Eingriffen geschützt.

Durch die Bewertung der Eingriffsfläche mit Kategorie I oben und einem Nutzungsgrad der Kategorie B wird ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgelegt.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Planung vorwiegend auf das Schutzgut Fläche. Der übergeordnete räumliche Zusammenhang der Lage im Bachtal und zwischen den beiden Siedlungsbereichen erfährt durch die Einbeziehung in den rechtskräftigen Bebauungsplan und durch die Entstehung von Baurecht eine Zäsur. Mäßige Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch auch auf das Schutzgut Landschaft. Beeinträchtigungen auf die anderen Schutzgüter sind von geringer oder nicht erheblicher Bedeutung zu bewerten.

Die wenig relevanten Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

IV VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 30.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

c) Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom 30.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Bebauungs- und Grünordnungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den.....

.....
Edbauer, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Schwarzach, den.....

.....
Edbauer, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan- Deckblattes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Schwarzach, den.....

.....
Edbauer, 1. Bürgermeister



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Wandhöhe traufseitig: max. 3,00 m

GFZ max. 0,3

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Deckblattes Nr.3

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage

Einfriedung, max. Höhe 1,20 m; Auf Grund der möglichen nachteiligen Auswirkungen durch den veränderten Hochwasserabfluss auf Dritte ist die Errichtung von Einfriedungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Zaunsockeln zulässig und mindestens 10 cm Bodenfreiheit; Zäune sind nur innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen zulässig.

Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; Gewässerrandstreifen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Schemabaukörper geplant

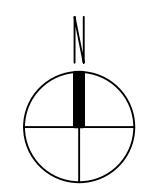
Baukörper Bestand

amtliches akrtiertes Biotop

Bach/ Graben

Flurstücksgrenzen/ Flurnummer

weitere planliche und textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Degernberger Straße" in seiner aktuellen Fassung gelten auch für das Deckblatt Nr.3.



GUT THANN HIW ARCHI TEKTEN	Bebauungs- und Grünordnungsplan Degernberger Str. 30.11.2020 M= 1:1000
	Mussinanstrasse 7 94327 Bogen
	Tel: 09422/8538-0
	Fax: 09422/8538-23